
《房地产商业运营财务管控实务》课程大纲

【课程对象】

- 1、商业地产企业高管、项目公司高管、房地产集团营销管理人员、商业地产招商与运营人员；
- 2、房地产企业财务总监、财务经理、投资经理、主管会计等中高层管者

【课程特点】

- 1、房地产业案例与实操训练、咨询式培训相结合，实用性与实效性明显；
- 2、以最前沿的理念为基础，应用性强，落地快，可直接用于企业实际；
- 3、内容通俗易懂，课程注重实效，低调务实。

【课程模块】

二、房地产现金流量管控

1、房地产业现金流的特点

- (1)土地储备的现金投入大而集中，且占用时间长，银行贷款受政策制约；
- (2)预售制度和银行按揭的实施，加快了现金回笼速度，提高了资金回报率；
- (3)支出的刚性和收入来源的不确定性，增加了现金流量管理的难度；
- (4)税负支出高：发生在预售阶段、土地增值税清算阶段；

2、房地产业现金流量管理的主要问题

- (1)现金流管理与战略脱节；
- (2)现金流管理缺少全程控制；
- (3)现金流管理没有重视现金流的质量；

3、房地产业现金流量管理主要策略

- (1)现金流管理奖励机制与规范制度；
- (2)基于融资目标的现金流规划与管理；
- (3)合理销售定价、加大销售推盘，加强账款管理；
- (4)加强现金流的分类管理策略；
- (5)现金流量考核工具四大指标；
- (6)房地产业现金流战略管理；
- (7)流动性、收益性、增长性动态平衡；

4、房地产业现金流、经营计划与预算绩效协同

- (1)房地产企业战略与经营计划的协同；
- (2)房地产经营计划与预算管理的协同；
- (3)房地产企业现金流量预算；
- (4)房地产企业现金收入管理策略；
- (5)房地产企业现金支出策略；
- (6)房地产企业主要融资策略；
- (7)项目公司的最佳收购方案；

5、房地产业资金管理模式与现金流测算

- (1)房地产企业战略与经营计划的协同；
- (2)房地产经营计划与预算管理的协同；

-
- (3) 房地产开发项目成本估算及现金流测算；
 - (4) 房地产企业精细化管理体系；
 - (5) 基于现金流量的房地产企业财务分析指标体系；
 - (6) 区域地产公司现金流管理案例分析。

二、房地产商业运营财务管控

- 1、执行策划费用与费用细化管控；
- 2、房地产开盘费用预算与管控；
- 3、项目招商费用规划、预算与管控；
- 4、项目开业费用管理、规划与预算；
- 5、物业经营的管理体系；
- 6、装修补贴测算、对标商圈、定位与租金测算；
- 7、地产费用精细化台账管理：筹备费用、筹备台帐、租赁台账等；
- 8、筹备期转经营期筹划与费用后继管控；
- 9、区域公司费用管控的协同；
- 10、房地产商业运营精细化财务管控案例分析。

三、商业地产营运资金的财务管控

- 1、强化内部资金的集中管理和监督体系；
- 2、积极稳妥地做好营运资金的回收；
- 3、建立资金管理信息化平台；
- 4、保持流动资产高比例的同时注意资金安全；
- 5、加强运营阶段资金管理，形成资金链断裂预警机制；
- 6、商业地产营运资金的财务管控案例分析